

# TRIBUNALE di SIRACUSA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Procedimento:** 10/2017 R.G.Es.

**Giudice dell'esecuzione:** Dott.ssa Cultrera Concita

**Creditore procedente:** FIRE S.p.A.

*sede legale in Via Antonio Bonsignore n. 1, 98124, Messina (ME)*

Quale procuratrice di POP NPLS 2019 S.r.l.

Già Banca Agricola Popolare di Ragusa

**Rappresentato e difeso:** Avv. Barbaro Alessandro

*con studio in Via Carlo Botta n. 5, 98123, Messina (ME)*

Avv. Tinuzzo Luigi

*con studio in Via Cesare Battisti n. 167, 98123, Messina (ME)*

Avv. Aloï Andrea

*con studio in Via Orso Maria Corbino n. 7, 90127, Palermo (PA)*

Avv. Anzà Mario

*con studio in Via Università n. 1, 98122, Messina (ME)*

Avv. Sorrenti Alessia

*con studio in Via dei Mille n. 243/A, 98123, Messina (ME)*

**Debitori eseguiti:** *omissis*

*omissis*

**Rappresentati e difesi:** Avv. Di Mari Giuseppe

*con studio in Via Termini n. 5, 98123, Messina (ME)*

**Custode Giudiziario:** Avv. Ossino Carmelo

*con studio in Via Tevere n. 3, 96100, Siracusa (SR)*

**PROCEDIMENTO 10/2017 R.G.Es.****PROMOSSO**

Da **FIRE S.p.A.**, sede legale in Via Antonio Bonsignore n. 1, Messina (ME), **quale procuratrice di POP NPLS 2019 S.r.l.**, già **Banca Agricola Popolare di Ragusa**, rappresentata e difesa dall'**Avv. Barbaro Alessandro**, con studio in Via Carlo Botta n. 5, Messina (ME), C.F. BRB LSN 74M17 F158J, pec avvalessandrobarbaro@puntopec.it, dall'**Avv. Tinuzzo Luigi**, con studio in Via Cesare Battisti n. 167, Messina (ME), C.F. TNZ LGU 74D21 F158Z, pec avv.luigitinuzzo@pec.it, dall'**Avv. Aloï Andrea**, con studio in Via Orso Maria Corbino n. 7, Palermo (PA), C.F.LAO NDR 86E28 G273C, pec avv.andrea.aloi@pec.it, dall'**Avv. Anzà Mario**, con studio in Via Università n. 1, Messina (ME), C.F. MRA 77T31 F158G, pec avv.marioanza@pec.giuffre.it e dall'**Avv. Sorrenti Alessia**, con studio in Via dei Mille n. 243/A, Messina (ME), C.F. SRR LSS 82S53 F158W, pec avv.alessiasorrenti@pec.giuffre.it

**CONTRO**

*Omissis e omissis*

**PREMESSA**

In data 19.04.2023, notificata da pec del Tribunale della stessa giornata, lo scrivente **Arch. Alberto Reale**, con studio sito in Siracusa (SR), 96100, Vicolo Abruzzi n. 15, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 830 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, C.F. RLE LRT 81M20 I754Q, pec albertoreale.arch@archiworldpec.it, riceveva la nomina quale **Consulente Tecnico d'Ufficio** e veniva convocato all'udienza del 17.05.2023 alle ore 10.30. Durante detta udienza il sottoscritto CTU prestava il giuramento di rito e prendeva atto dei termini per il deposito della relazione integrativa (*vd. Allegato 01*).

**ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

Per adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU procedeva nel seguente modo:

- In data 17.05.2023 lo scrivente CTU dava comunicazione scritta a mezzo pec alle parti costituite della data stabilita per il sopralluogo, previsto per giorno 06.06.2023, ore 10.00 e seguenti (*vd. Allegato 02*);

- In data 06.06.2023 alle ore 10.00 il CTU si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione. Il sopralluogo, avvenuto alla presenza dell'Avv. Ossino Carmelo, in qualità di Custode Giudiziario, di *omissis*, in qualità di debitore, e dell'Avv. Di Mari Giuseppe, in qualità di difensore di parte esecutata, aveva esito positivo e consisteva nella ricognizione generale dei luoghi unitamente alle opportune attività di rilievo metrico e fotografico, regolarmente portate a completamento. Si provvedeva nella stessa data all'invio a mezzo pec alle parti costituite del relativo verbale *(vd. Allegato 03)*;
- In data 10.08.2023 venivano effettuate le opportune indagini catastali *(vd. Allegato 04)* presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate.

## OGGETTO DEL PROCEDIMENTO

Con note del 20.11.2020 di parte esecutata, si esponeva quanto sinteticamente di seguito riportato:

- Sull'atto di pignoramento immobiliare del 04.01.2017 veniva descritto un fabbricato ad uso commerciale la cui superficie coperta risulta estesa circa 188,40 mq e la cui superficie scoperta di pertinenza risulta estesa circa 620,60 mq;*
- Dalla certificazione notarile veniva riportata, per il fabbricato ad uso commerciale, una consistenza di 154 mq ed una superficie di 271 mq;*
- Sulla CTU del 25.08.2017, a firma dell'Ing. Lucilio Franzò, veniva riportata una consistenza catastale di 154 mq, si segnalava la mancata rispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto dei luoghi nonché la mancata rappresentazione del fabbricato sull'estratto di mappa catastale e veniva, infine, dichiarata una superficie del lotto pari a 765 mq.*

**Compito del CTU è fornire i chiarimenti richiesti da parte esecutata in merito ai rilievi effettuati dal precedente tecnico e/o procedere alla regolarizzazione catastale.**

## DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Con opportuno riferimento al rilievo prodotto all'*Allegato 05*, il fabbricato, di tipo commerciale, è ubicato all'interno di un lotto di pertinenza esclusiva. Il fabbricato e il relativo lotto, costituenti l'oggetto del pignoramento, costituiscono un'unità identificata in Catasto al Fg. 7, p.lla 162. Come ben descritto sulla CTU in atti del 25.08.2017, a firma dell'Ing. Lucilio Franzò, il fabbricato veniva legittimato con C.E. in sanatoria n. 33 del 29.10.2010. Successivamente a tale sanatoria venivano tuttavia apportate

ulteriori modifiche illegittime al fabbricato, di cui il Comune di Sortino, con ordinanza di demolizione n. 1/2011, intimava la rimozione. Ancora oggi l'immobile, come da sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 06.06.2023, presenta tuttavia le medesime irregolarità, consistenti nelle verande coperte lungo il margine nord-ovest di confine con il lotto adiacente e nel cambio di destinazione d'uso della cisterna d'acqua esterna a "ripostiglio", oltre alcune modifiche di prospetto a supporto delle modifiche distributive interne. Alle suddette irregolarità si aggiungono inoltre, come già accadeva all'atto della precedente CTU, l'aumento di cubatura del locale forno, la realizzazione di una struttura coperta di tipo precario nel lotto esterno lungo il margine sud e la realizzazione di una copertura adiacente al fabbricato per l'accesso al locale tecnico esterno, quest'ultima in particolare non citata sulla CTU in atti. Si fanno rilevare, come da rilievo prodotto dallo scrivente all'*Allegato 05* della perizia, la presenza di talune difformità distributive e di destinazione d'uso riscontrate rispetto al rilievo del precedente CTU. A completare il cespite oggetto di pignoramento vi è uno spazio a parcheggio antistante il fabbricato, destinato ai fruitori dell'attività commerciale, ed uno spazio libero alle spalle del fabbricato stesso, destinato alla fruizione dei proprietari. Di seguito un dettagliato rilievo fotografico:



Vista del parcheggio antistante il fabbricato  
(a destra la veranda coperta illegittima già rappresentata sulla precedente CTU)



Vista della strada di accesso al fabbricato (Via Belice)



Vista della strada di accesso al fabbricato (Via Belice)



Vista della cisterna d'acqua esterna ad uso "ripostiglio"  
(riscontrato diverso il posizionamento rispetto alla precedente CTU)



Vista dell'area di pertinenza retrostante il fabbricato  
(a sinistra copertura precaria non rappresentata sulla CTU in atti,  
a destra copertura precaria dal perimetro difforme rispetto alla CTU in atti)



Vista posteriore del fabbricato  
(a sinistra porta della cucina, a destra porta del locale tecnico non rappresentato sulla CTU in atti,  
copertura precaria soprastante non rappresentata sulla CTU in atti, né legittimata in sanatoria)



Tettoia precaria retrostante il fabbricato  
(perimetro difforme da quanto rappresentato sulla CTU in atti)



Vista posteriore del fabbricato  
(copertura precaria non rappresentata sulla CTU  
in atti, né legittimata in sanatoria)



Vista laterale del fabbricato



Vista interna della sala



Vista interna della sala  
(a destra l'ingresso dalla veranda esterna illegittima già rappresentata sulla CTU in atti)



Vista interna della sala



Vista interna dell'anti Wc  
(diffinitività distributiva rispetto a quanto  
rappresentato sulla CTU in atti)



Vista interna del Wc  
(diffinitività distributiva rispetto a quanto  
rappresentato sulla CTU in atti)



Vista interna della cucina



Vista interna del forno (a destra ampliamento illegittimo di cubatura, già rappresentato sulla CTU in atti)



Vista interna della veranda illegittima (già rappresentata sulla CTU in atti)



Vista interna della veranda illegittima (già rappresentata sulla CTU in atti)

## RISPOSTE AI QUESITI

### 1. *Verifica dei dati metrici riportati sull'atto di pignoramento*

Sull'atto di pignoramento del 04.01.2017, trascritto in data 26.01.2017, veniva fornita una descrizione del bene oggetto di procedura consistente in una superficie coperta pari a 188,40 mq ed una superficie scoperta di pertinenza pari a 620,60 mq.

Tali dati non trovano rispondenza sulla documentazione in atti né sui rilievi effettuati.

### 2. *Verifica della documentazione catastale in atti*

Estratto di mappa catastale:

E' evidente l'irregolarità dell'estratto di mappa catastale in atti (vd. *Allegato 02*). A tal riguardo si segnalano due aspetti:

- **Mancata rappresentazione del fabbricato all'interno del lotto** di pertinenza, già segnalato sulla CTU in atti;
- **La p.lla 162 oggetto del pignoramento si estende fino alla strada di accesso** (Via Belice), aspetto rilevante non sollevato sulla CTU in atti.

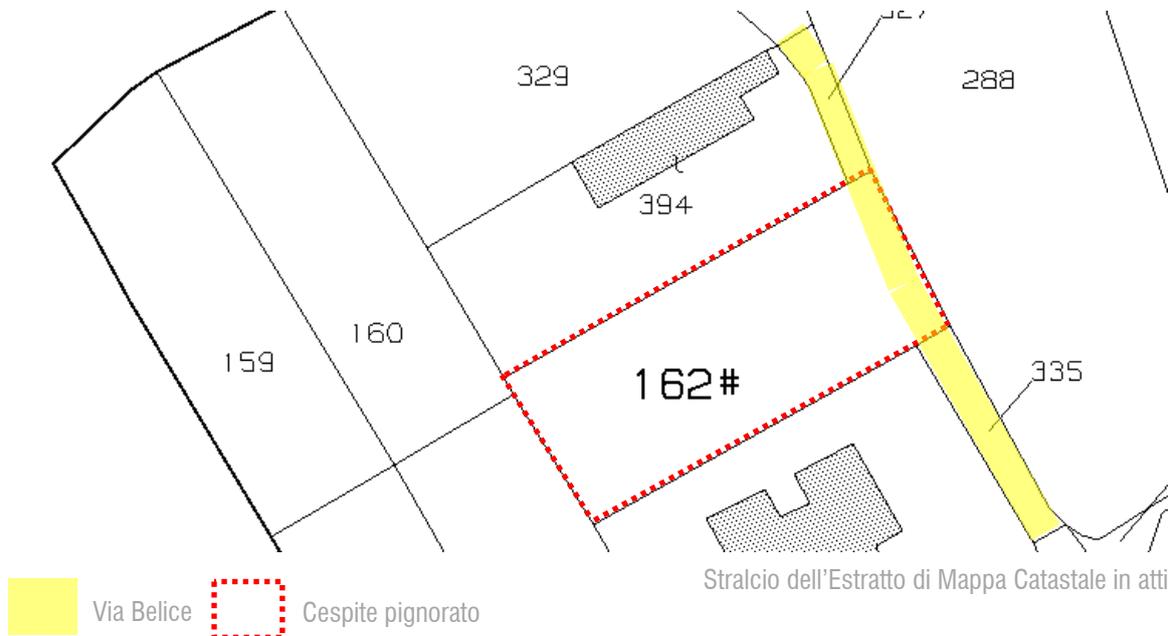
Premesso quanto sopra se ne deduce che, **oltre a dovere procedere alla rappresentazione del fabbricato sull'estratto di mappa catastale, è necessario** anche **provvedere**, come già effettuato sui lotti adiacenti (p.lle 327 e 335), **ad opportuno frazionamento del lotto finalizzato all'intercettazione della porzione di superficie occupata dalla strada**. Tale strada, già esistente e nominata dal **Comune di Sortino (Via Belice)**, non risulta tuttavia espropriata dal Comune stesso. Ciò implica che attraverso tali procedure di frazionamento vengono intercettate le p.lle catastali corrispondenti alla strada pubblica di accesso, seppur tali superfici appartengono ancora ai medesimi proprietari delle p.lle adiacenti.

**Tale condizione genera pertanto delle servitù di passaggio che è opportuno vengano trascritte sull'atto di trasferimento del bene**, in quanto la *condicio sine qua non* per avere accesso a tutte le unità immobiliari insistenti su Via Belice è che si passi attraverso p.lle catastali suddette, frutto di opportuni frazionamenti, di proprietà dei soggetti intestatari dei terreni limitrofi.

Per la realizzazione di quanto sopra descritto occorre provvedere ad opportuno rilievo topografico del terreno (pregeo) e del fabbricato finalizzato alla redazione del "tipo mappale" con inserimento in mappa della sagoma del fabbricato. Occorre contestualmente provvedere al frazionamento della p.lla catastale.

Attraverso tale procedura si può avere contezza esatta della superficie del terreno, oltre quanto dedotto con rilievo architettonico allegato alla perizia in oggetto.

Per la pratica catastale suddetta, su istanza della ditta proprietaria ed elaborazione del tecnico incaricato, si rende necessaria una spesa di € 1.500,00, come già descritto sulla CTU in atti.



*Visura catastale:*

**Sulla visura catastale (vd. Allegato 02) viene riportata una consistenza pari a 154 mq ed una superficie catastale pari a 271 mq.** Effettuando una simulazione docfa si riesce ad avere riscontro in merito alla correttezza o meno di tale differenza. Trattandosi di un fabbricato a destinazione commerciale **è normale che la consistenza non venga espressa in vani, bensì in metri quadrati ed è altrettanto normale che vi sia differenza tra tali numeri, in quanto la consistenza è un dato riferito alle rendite catastali e si riferisce alla superficie reale del fabbricato, la superficie catastale, invece, tiene conto oltre che del fabbricato anche del lotto esterno di pertinenza.**

Nella definizione della superficie catastale i vani componenti il fabbricato e le aree esterne di pertinenza vengono parametrati in base a dei coefficienti che vengono assegnati dal docfa stesso e che portano alla definizione della superficie catastale.

Per la pratica catastale suddetta, su istanza della ditta proprietaria ed elaborazione del tecnico incaricato, si rende necessaria una spesa di € 300,00, non conteggiata sulla CTU in atti.

Di seguito un estratto sintetico della simulazione docfa effettuata:



Ufficio Provinciale di: **SIRACUSA**  
Comune di: **SORTINO**

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI  
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro U   Unita' Immobiliari													
Riferimenti Catastali				Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti					
N. Part. spec. Oper. Sez. Foglio Particella Sub.	Op. Sez. Foglio Particella Sub.	Z.C.	Cat. Cl.	Cons. Superf. cat.	Rendita	IN/2N	Plan.	Piano		Scala	Interno	Lotto	Edificio
1	V	7	162			U	C/1 3	182	301	2.058,49	SI	SI	
contrada albinelli SNC													

Simulazione DOCFA

**Dalla simulazione docfa elaborata si evince una consistenza pari a 182 mq (al posto di 154 mq) ed una superficie catastale pari a 301 mq (al posto di 271 mq).**

*3. Verifica dei dati metrici riportati sulla certificazione notarile*

**La difformità sopra descritta tra consistenza catastale (154 mq) e superficie catastale (271 mq) veniva riportata sulla certificazione notarile in atti, a firma dell'Avv. Rosa Torre, del 09.03.2017.**

Su tale aspetto, in particolare, nulla veniva argomentato sulla CTU in atti, sulla quale tali dati venivano pertanto riproposti.

Si ribadisce quanto già espresso al paragrafo precedente relativo agli accertamenti fatti sulla documentazione catastale in atti. **Effettuata una simulazione docfa, si evince una consistenza pari a 182 mq (al posto di 154 mq) ed una superficie catastale pari a 301 mq (al posto di 271 mq).**

*4. Valutazioni sulla CTU in atti*

Con opportuno riferimento al rilievo prodotto all'*Allegato 05* della perizia in oggetto, **si riscontrano delle difformità tra il rilievo riportato sulla CTU in atti e lo stato dei luoghi come verificato di persona all'atto del sopralluogo del 06.06.2023.** Si segnala la diversa distribuzione interna dei servizi igienici, nonché l'esistenza di un vano tecnico con accesso esterno alle spalle dei servizi stessi. Talune differenze metriche si riscontrano inoltre in tutti i vani componenti il fabbricato. La cisterna d'acqua esterna, utilizzata come ripostiglio, di fatto risulta avere dimensioni diverse ed essere ubicata

diversamente rispetto al fabbricato. Anche il perimetro della struttura precaria esterna retrostante il fabbricato risulta difforme, nonché non viene rappresentata la copertura precaria adiacente al prospetto retrostante del fabbricato, utilizzata come accesso esterno alla cucina e al locale tecnico sopra menzionato.

**Si segnala inoltre il fatto che sulla CTU in atti vengono proposti due metodi di stima, tra i quali viene correttamente effettuata una media. Tuttavia i costi relativi alle procedure di regolarizzazione (regolarizzazione catastale, messa in pristino dello stato dei luoghi come da sanatoria del 2010 e regolarizzazione urbanistica relativa alle modifiche dei prospetti) vengono detratti esclusivamente dalla “stima per valori comparativi” e non dalla “stima per capitalizzazione del reddito”. Correttamente invece i suddetti costi, essendo detrattivi rispetto al valore di stima dell’immobile, vanno sottratti dalla media tra le stime effettuate, diversamente la stima non risulta corretta.**

**Premesso quanto sopra si impone la necessità da parte dello scrivente CTU, nonostante ciò non faccia strettamente parte dell’incarico ricevuto, di una nuova stima del cespite immobiliare.**

## STIMA DELL’IMMOBILE

### 1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l’immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell’immobile, così come definita dalla Norma UNI EN 15733/2011, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d’uso dell’ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d’uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d’uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

AMBIENTE	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUP. COMMERCIALE MQ
Ingresso	5,59	100%	5,59
Sala	140,54	100%	140,54
Cucina	13,52	100%	13,52

Forno	12,82	100%	12,82
Forno	5,61	35%	1,96
Anti Wc	4,67	35%	1,63
Wc 01	2,10	35%	0,73
Wc 02	4,09	35%	1,43
Locale tecnico con accesso esterno	4,60	25%	0,69
<b>Area di pertinenza esterna</b> <i>(è l'unione delle verande esterne, delle strutture precarie, dell'ampliamento abusivo del locale forno, ovvero tutte le aree non legittime che vanno pertanto considerate come area esterna)</i>	303,96	10% fino a 25 mq oltre 2%	2,5 mq + 5,58 mq = 8,08 mq
<b>Ripostiglio</b> <i>(va considerato come cisterna d'acqua, non essendo legittimo il cambio di destinazione d'uso)</i>	28,21	15%	4,23
Area a parcheggio	227,63	20%	45,53

<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sc = 236,75 mq</b>
--------------------------------------	-----------------------

\* **N.B.:** come già sopra detto, **la superficie commerciale così ottenuta è frutto della somma dei valori ottenuti moltiplicando i vani e le superfici costituenti la proprietà per dei coefficienti correttivi. Tali coefficienti dipendono dal tipo di vano o di superficie. Tale superficie commerciale non va pertanto confusa con la consistenza e la superficie catastale, né tantomeno con le superfici utili e commerciali riportate sull'elaborato grafico all'Allegato 05 della perizia in oggetto, che si intendono invece più semplicemente al netto e al lordo dei muri che perimetrano i vani.**

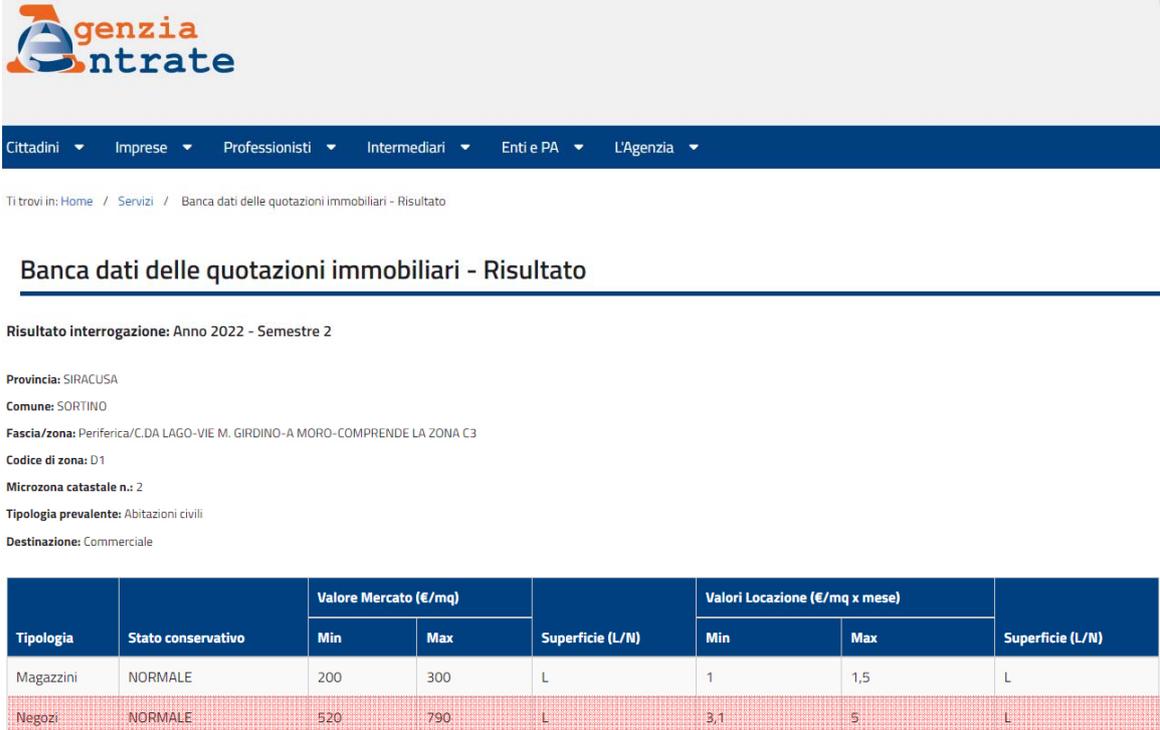
## 2. *Valore di stima:*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

## Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Siracusa, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, confrontati i dati ottenuti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Sortino (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare) e quelli delle agenzie immobiliari del posto, un valore di mercato a metro quadrato di superficie compreso tra € 520,00 ed € 790,00 per immobili di tipo commerciale. In particolare si riporta di seguito la scheda dell'OMI relativa al secondo semestre 2022, ovvero il periodo di interrogazione del sistema dell'Agenzia delle Entrate più prossimo alla data odierna:



Provincia: SIRACUSA  
 Comune: SORTINO  
 Fascia/zona: Periferica/C.DA LAGO-VIE M. GIRDINO-A MORO-COMPRENDE LA ZONA C3  
 Codice di zona: D1  
 Microzona catastale n.: 2  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	200	300	L	1	1,5	L
Negozi	NORMALE	520	790	L	3,1	5	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare) – secondo semestre 2022

In particolare in base alle descrizioni esposte ai paragrafi precedenti si ritiene congruo un prezzo pari a € 1.000,00/mq, ovvero:

$$V1 = € 700,00 \times 236,75 \text{ mq di Sc} = € 165.725,00$$

## Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti ordinari, detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata

all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione  $V_{cr} = (R - S)/T$ , dove **R** rappresenta il reddito lordo medio annuo, **S** le spese medie annue e **T** il tasso di capitalizzazione applicato.

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Sortino - e quelli delle agenzie immobiliari del posto, che individua tra 3,10 €/mq e 5,00 €/mq il valore locativo per immobili di tipo commerciale nella zona in cui ricade il fabbricato, il canone mensile lordo per l'immobile in esame si ritiene pari a € 4,00 x 236,75 mq = 947,00 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 11.364,00. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 11.364,00 - (15\% \text{ di } R) = € 9.659,40$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%

$$V_2 = € 9.659,40 / 0.04 = € 241.485,00$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

$$V = (V_1 + V_2)/2 \text{ quindi } V = (€ 165.725,00 + € 241.485,00)/2 = € 203.605,00$$

Dall'importo sopra determinato vanno detratti i costi relativi alle procedure di regolarizzazione e relative messa in pristino che, in gran parte nominate sulla CTU in atti, di seguito si espongono:

- € 1.500,00 per pregeo, tipo mappale e frazionamento;
- € 300,00 per docfa;
- € 7.500,00 per messa in pristino dello stato legittimo dei luoghi;
- € 2.000,00 per regolarizzazione urbanistica relativa alle modifiche di facciata.

**Il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è pertanto € 192.000,00.**

## CONCLUSIONI

- **Il fabbricato ha una superficie commerciale pari a 193.54 mq, la cisterna d'acqua ha una superficie commerciale pari a 28.21 mq e il lotto esterno di pertinenza ha una superficie pari a 531.59 mq;**
- **Il lotto è già recintato al netto della superficie destinata alla strada pubblica di accesso (Via Belice);**
- **I dati riportati sull'atto di pignoramento risultano errati, non rispondenti né alla documentazione in atti, né ai dati metrici di rilievo;**
- **I dati riportati sulla certificazione notarile, che discendono dalla visura catastale in atti, risultano errati. Effettuata una simulazione docfa a seguito dei rilievi effettuati, si riscontra una consistenza pari a 182 mq (al posto di 154 mq) ed una superficie catastale pari a 301 mq (al posto di 271 mq);**
- **E' necessario presentare, a seguito di pregeo, un nuovo tipo mappale con individuazione della sagoma del fabbricato sulla mappa catastale unitamente al frazionamento catastale del lotto finalizzato a stralciare la porzione destinata alla strada pubblica di accesso (Via Belice);**
- **E' necessario presentare un nuovo docfa, una simulazione del quale è stata effettuata nell'ambito della perizia in oggetto, per rettificare i dati relativi alla consistenza e alla superficie catastale;**
- **Effettuato opportuno aggiornamento del rilievo del fabbricato e del lotto di pertinenza, risulta necessario aggiornare la stima immobiliare. Ciò risulta necessario anche per tenere conto degli importi relativi alla regolarizzazione e alla messa in pristino del fabbricato, da detrarre all'importo di stima desunto. Si definisce pertanto un nuovo importo di stima, pari a € 192.000,00.**

La perizia oggetto della presente relazione è stata condotta dal sottoscritto CTU nella piena imparzialità. Con essa il sottoscritto CTU Arch. Alberto Reale ritiene di avere soddisfatto il compito affidato dalla S.V.III.ma e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

### ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE

- *Allegato 01*: Nomina CTU e giuramento
- *Allegato 02*: Comunicazione sopralluogo peritale
- *Allegato 03*: Verbale di sopralluogo e trasmissione alle parti costituite
- *Allegato 04*: Indagine catastale
- *Allegato 05*: Rilievo metrico dell'immobile e del lotto di pertinenza

Siracusa, 05 Settembre 2023

### Il Consulente Tecnico D'Ufficio



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Alberto Reale". Below the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: "N.830 Arch. Alberto REALE 2009". The outer ring of the stamp contains the text "ORDINE ARCHITETTI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI - PROV. DI SIRACUSA".